Plan local d'urbanisme : LE PADD

Projet d'Aménagement de Développement Durable

Le PLU : mode d'emploi

Le PLU qu'est ce que c'est ?

Un véritable projet urbain au regard des objectifs de développement durable

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme doit remplacer, à terme, le Plan d'Occupation des Sols désormais obsolète.

Le PLU, en tant que document de planification définit le projet de la ville pour les 10 ans à venir. Document global de synthèse, il doit prendre en compte, dans une optique de développement durable, les thématiques de l'urbanisme, du social, du développement économique, des loisirs et de l'environnement.

Articuler échelle locale et échelle régionale

Le PLU se fonde ainsi sur un projet durable de territoire, à la fois à l'échelle locale et régionale. Aussi, les préoccupations sociales, urbaines et environnementales de la ville s'intègrent à celles d'un contexte plus vaste.

Par exemple, le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), document de planification à l'échelle régionale, et prendre en compte les divers projets d'aménagement et de transports.

Le contenu du PLU

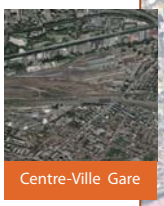
Le PLU se compose de pièces écrites et de documents graphiques élaborés successivement au cours de la procédure :

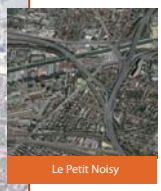
LE RAPPORT DE PRESENTATION
Il se compose d'un diagnostic socio-économique et d'une analyse de l'état initial de l'environnement. Il justifie les orientations du PADD et du réglement et analyse les effets du projet sur l'environnement.

LE PADD
Il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour les 10 prochaines années.

LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE
Il définit les règles de construction sur le territoire.

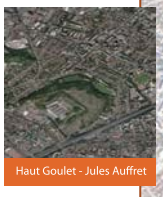
Les différents quartiers de Noisy-le-Sec

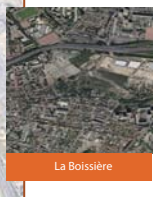

Centre-Ville Gare


Le Petit Noisy

Zone d'Activité Plaine Ouest

Le quartier du Merlan


Haut Goulet - Jules Auffret


La Boissière

Le PLU : quel impact pour les habitants?

Un document qui encadre l'utilisation des sols...

Destiné à règlementer l'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire communal, il divise celui-ci en différentes zones (par exemple zones urbaines/zones naturelles) sur lesquelles s'appliquent des règles de construction différenciées.

Ces règles définissent notamment les conditions de constructibilité des terrains et l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

... qui concerne l'ensemble de la population

Le PLU offre un temps de débat et de concertation privilégié avec tous les acteurs du territoire et particulièrement les habitants :

- Par des actions d'information : articles dans la presse locale, sur le site internet de la ville... ;
- Par la participation des habitants : sous la forme d'ateliers urbains, d'expositions thématiques ainsi que de réunions publiques.

Le calendrier du PLU

2009	2010	2011	2012
Diagnostic	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) Réglement et zonage		Mise en forme du PLU Enquête publique Approbation par le Conseil Municipal

COMMENT PARTICIPER ?

Pour cela vous pouvez :

Inscrire vos remarques sur cette exposition sur le registre qui se tient à votre disposition en Mairie

Envoyer vos remarques par mail à l'adresse suivante : plu@noisylesec.fr

Participer à la Réunion Publique du 17 mai 2011 qui aura lieu au Théatre des Bergeries à 19h00

Les études sont toujours en cours, vos interventions sont essentielles! Elles permettront de faire évoluer le projet de ville afin d'imaginer ensemble la ville de demain.

DIRECTION DES PROJETS URBAINS DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC
Place du Maréchal Foch, 93134 Noisy-le-Sec Cédex. Tél. : 01 49 42 66 74. www.noisylesec.fr

Réalisation ASTERIA 2011

Plan local d'urbanisme : LE PADD

L'essentiel du projet de ville en 10 questions/réponses

1. Où en sommes nous ?

Sur la base du diagnostic rédigé entre septembre 2009 et février 2010, la commune travaille aujourd'hui à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il arrête les orientations générales concernant : l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs , retenues pour l'ensemble de la commune.

2. A quoi sert le PADD ?

Le PADD constitue le préalable nécessaire à l'élaboration du règlement et du plan de zonage .

Ces deux documents, base de l'instruction des autorisations d'urbanisme, doivent en effet être compatibles avec les grandes orientations du PADD.

3. Comment participer ?

Vous êtes conviés à participer, à donner votre avis et à proposer des contributions sur le projet qui vous est présenté.

Ces avis, vous pouvez dès à présent les émettre sur le registre, via l'adresse mail ou directement par courrier à la mairie. Ils seront pris en compte et permettront de faire évoluer le projet.

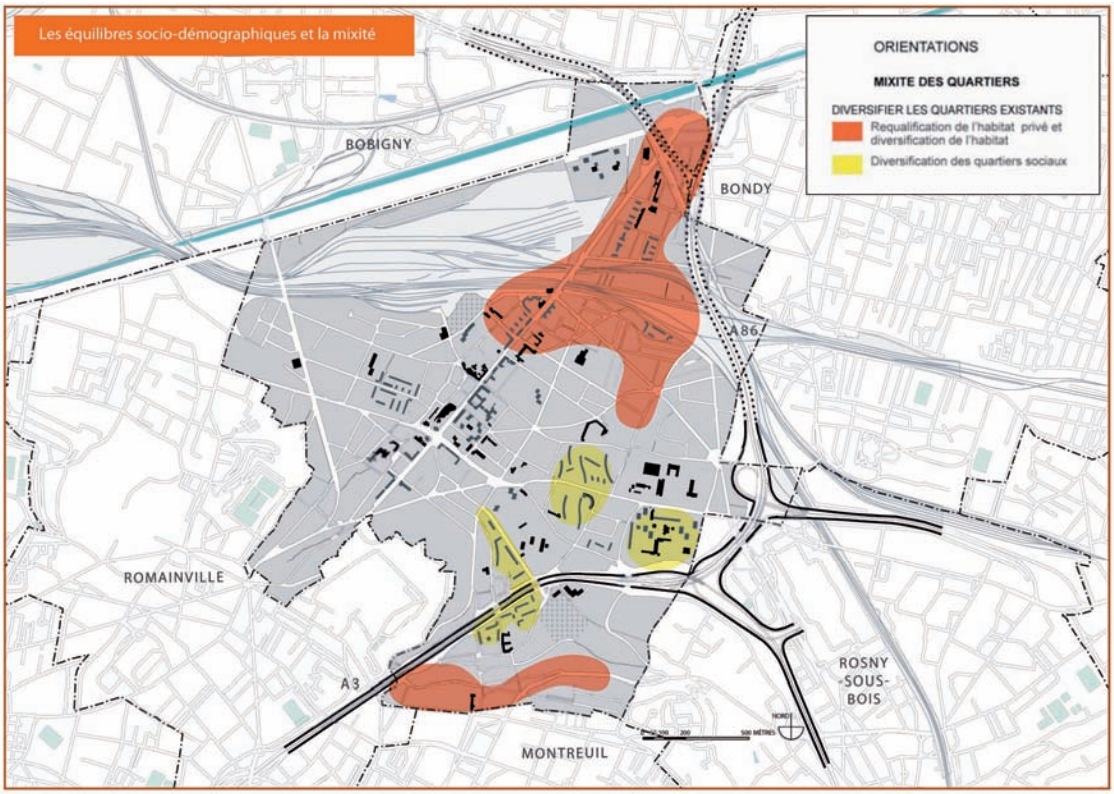
4. Quelle suite après le PADD ?

Après la prise en compte de vos avis et de ceux des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU (Etat, Région, Département…), le PADD fera l'objet d'un débat au conseil municipal . Il s'agira pour les élus d'échanger autour du projet et de leurs visions de la ville.

A la suite de ce débat, la rédaction du règlement et du plan de zonage débutera.

L'objectif du PADD est donc d'apporter une réponse à la question suivante :
A quoi ressemblera la ville dans 10 ans ?

5. Comment envisager la croissance de Noisy-le-Sec pour 2021 ?



Constats

- Une croissance de la population aujourd'hui limitée (estimée à 0,5% par an) mais qui va s'accroître dans les prochaines années ;
- Un départ de nombreux habitants qui ne trouvent pas de solution pour se loger (lorsque la composition de la famille change) ;
- Chaque année, 70 habitants de la tranche d'âge 30-45ans quittent la ville.

Cela s'explique également par une augmentation continue du prix des biens immobiliers : pour les appartements, le prix au mètre carré a été multiplié par 3 en 10 ans.

A cela s'ajoutent de multiples fragilités sociales, autant dans le parc de logement social que dans le locatif privé, et une concentration des logements sociaux dans certains secteurs de la ville.

Orientations proposées :

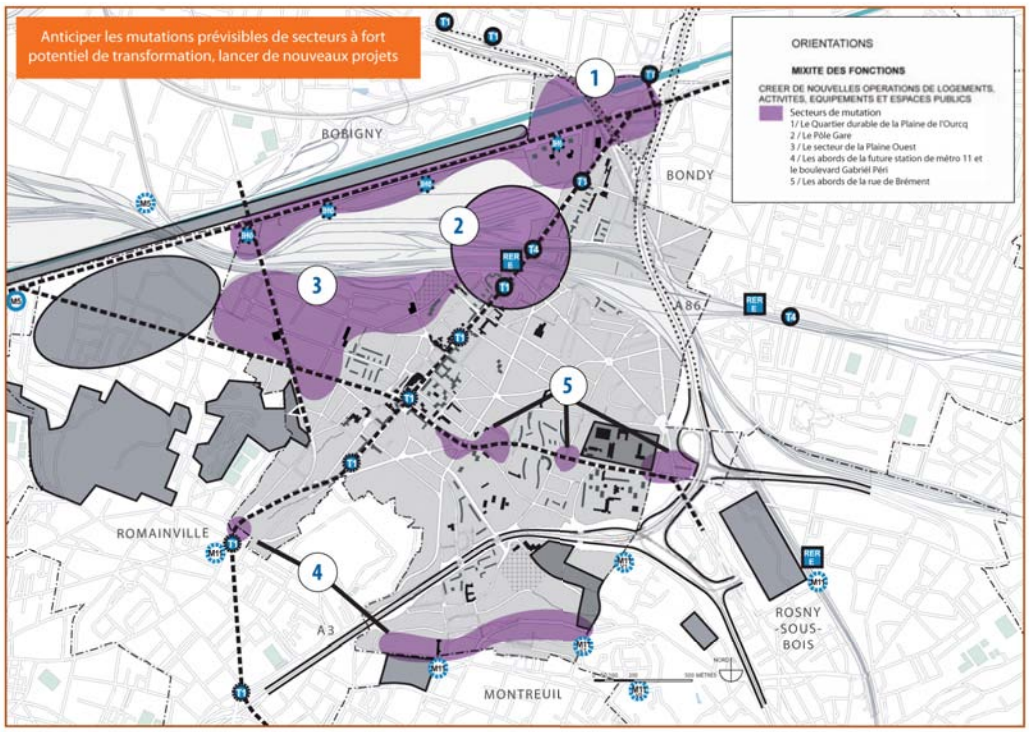
- Permettre la réalisation d'environ 250 logements par an ce qui aboutirait à accueillir au total 43 000 habitants en 2021. Aujourd'hui, c'est environ 150 logements qui se construisent chaque année.
- Accompagner la diversité de l'offre de logements que ce soit au niveau de leur taille (petits et grands logements) ou au niveau de leur financement (en promouvant des opérations d'accession à coût maitrisé).
- Réduire les situations de mal logement en réhabilitant les logements locatifs privés et en développant une offre de logements sociaux de qualité.
- Aboutir à une réelle mixité sociale en équilibrant l'offre HLM sur l'ensemble de la ville et en créant des logements en accession dans les quartiers d'habitat social.

DIRECTION DES PROJETS URBAINS DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC
Place du Maréchal Foch, 93134 Noisy-le-Sec Cédex. Tél. : 01 49 42 66 74. www.noisylesec.fr

Plan local d'urbanisme : LE PADD

L'essentiel du projet de ville en 10 questions/réponses

6. Demain, quels projets et où ?


Anticiper les mutations prévisibles de secteurs à fort potentiel de transformation, lancer de nouveaux projets
ORIENTATIONS
MIXTE DES FONCTIONS
CREER DE NOUVELLES OPERATIONS DE LOGEMENTS, ACTIVITES, EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS
Secteurs de mutation
1/ Le Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq
2 / Le Pôle Gare
3 / Le secteur de la Plaine Ouest
4 / Les abords de la future station de métro 11 et le boulevard Gabriel Péri
5 / Les abords de la rue de Brément
BOBIGNY
BONDY
ROMAINVILLE
ROSNY -SOUS- BOIS
MONTREUIL
A3
A86

1 Le Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq

Au coeur de l'Est parisien, le canal de l'Ourcq constitue un territoire en pleine mutation. Si le projet global dépasse le contexte communal, la collectivité s'engage d'ores et déjà à faire évoluer l'image et l'attrait de ce secteur.

En s'appuyant sur les qualités existantes du site (présence du canal de l'Ourcq, réalisation future d'un bus en site propre le long de l'ancienne RN3), il s'agit de mettre en oeuvre un véritable nouveau quartier urbain, vivant, économe en espace, respectueux de l'environnement, mixte et ouvert à tous.

Au total, près de 1000 logements seront créés.

2 Le Pôle Gare

La gare de Noisy-le-Sec, futur pôle de transport d'influence régionale doit connaître une transformation à la hauteur des ambitions voulues.

La collectivité souhaite aujourd'hui étudier le réaménagement de l'ensemble des abords de ce pôle intermodal urbain.

A long terme, il est proposé de réaménager et de développer le quartier de la Gare dont le périmètre d'attractivité s'étend sur une partie du Petit Noisy, du centre ville et de la zone d'activités.

Entrée de ville Ouest

3 Le secteur de la Plaine Ouest

Le quartier de la Plaine Ouest recouvre les différentes zones d'activités situées notamment le long de la rue du Parc et de la rue Paul Vaillant Couturier.

Aujourd'hui en perte de vitesse et partiellement sous-occupées, il s'agit pour la collectivité de permettre de requalifier et de redynamiser le tissu économique en intégrant ce quartier dans le tissu urbain communal.

Concrètement, demain, il s'agit d'envisager une mutation partielle de ce secteur en y développant des programmes mixtes incluant logements, activités et commerces.

4 Les abords du futur métro 11

Si le prolongement de la ligne 11 a été déclaré d'utilité publique depuis 1929, il aura fallu attendre près d'un siècle pour que le projet prenne réellement forme.

A l'issue d'une concertation réalisée à l'automne dernier, le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) a décidé de retenir un premier tracé de principe.

Afin d'anticiper ce prolongement, la commune a souhaité intégrer les quartiers limitrophes des futures gares comme secteurs de projets :

– La place Carnot qui doit également accueillir une station lors du prolongement du Tramway T1 ;

– Les abords du boulevard Gabriel Péri qui constitue l'une des entrées de ville majeure de la commune. Il s'agit ici de permettre un réaménagement et une densification progressive du tissu urbain.

Entrée de ville Est

5 Les abords de la rue de Brément

En lien avec le projet de rénovation urbaine du Londeau, la commune souhaite réaménager ponctuellement cet axe structurant. L'objectif est, à terme, de se réapproprier cette voie, en opérant une « couture » urbaine entre le Nord et le Sud de la commune.

Orientations proposées

→ La commune souhaite axer son développement sur ces 5 secteurs majeurs.

DIRECTION DES PROJETS URBAINS DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC
Place du Maréchal Foch, 93134 Noisy-le-Sec Cédex. Tél. : 01 49 42 66 74. www.noisylesec.fr

Plan local d'urbanisme : LE PADD

L'essentiel du projet de ville en 10 questions/réponses

7. Quelle architecture pour la ville de demain ?

Constats

La ville de Noisy-le-Sec est caractérisée par une extrême diversité des formes urbaines. L'histoire particulière de Noisy-le-Sec aboutie à un réel patchwork urbain et architectural, que ce soit en terme de hauteurs, d'implantations des bâtiments dans la parcelle ou encore d'ouverture des ilots.

Pour autant, certains secteurs pavillonnaires disposent d'une identité architecturale propre et forment des ensembles bâtis homogènes. Il s'agit par exemple d'une partie du quartier du Haut Goulet et du Merlan.

Objectif : Assurer un développement architectural et urbain qualitatif

Orientations proposées

En dehors des secteurs de projets, la Ville souhaite concentrer le développement urbain le long et à proximité des grands axes de la commune. Il s'agit sur ces secteurs de :

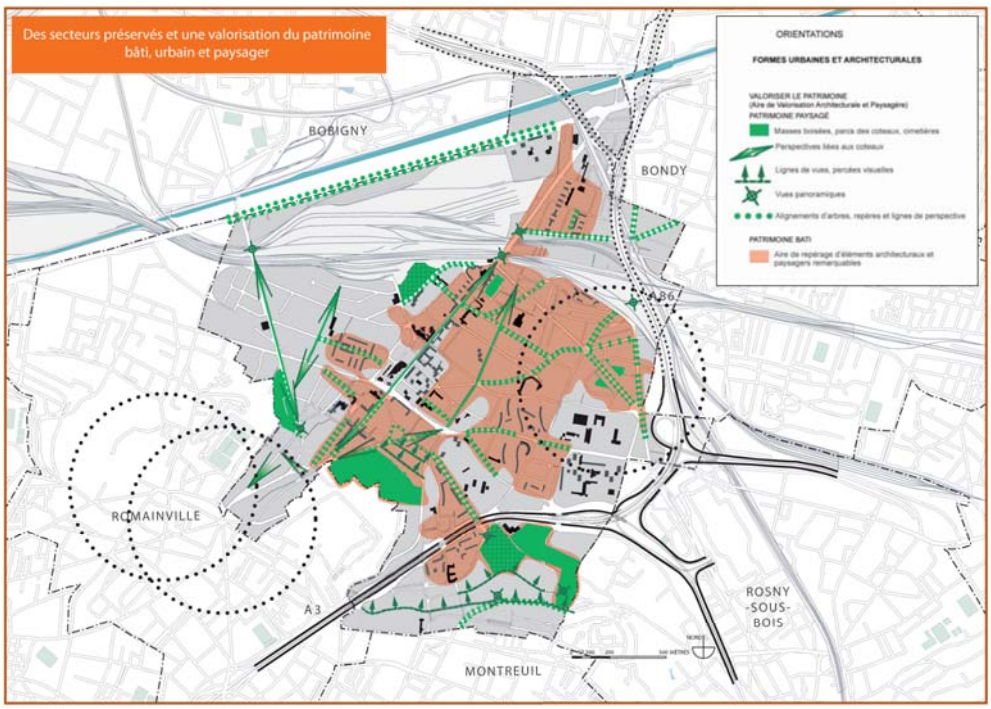
- Prévoir une densification maîtrisée, des hauteurs plus importantes et de valoriser l'architecture comme signal urbain ;
- Favoriser la diversité en termes de matériaux, couleurs, architectures ;
- Favoriser les variations de hauteurs au sein d'une même opération.

A l'arrière de ces principaux axes, il conviendra de prévoir les règles :

- Permettant de préserver les quartiers pavillonnaires existants ;
- Permettant une évolution des ensembles collectifs.

→ Une grande partie de l'objectif annuel de construction de 250 logements sera atteint grâce aux opérations immobilières réalisées dans les secteurs de projets. Il s'agit cependant de permettre une préservation des quartiers pavillonnaires identifiés en intégrant une évolution maitrisée des constructions.

8. Quelle préservation du patrimoine noiséen ?



Constats

- Un patrimoine architectural et urbain important, notamment des éléments remarquables de l'entre-deux guerre ou de la reconstruction post 1945 telle la cité du Merlan, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.
- Un patrimoine paysager et naturel intéressant, notamment dû au relief qui entre-ouvre de larges perspectives et de nombreuses percées visuelles.

Orientations proposées

→ Mettre en valeur le relief par la préservation des perspectives dégagées ;

→ Protéger les vues lointaines et les horizons dégagés à travers le repérage de cônes de vue ;

→ Mettre en valeur les jardins privés et collectifs qui constituent une grande richesse pour la ville et qui doivent être davantage visibles depuis l'espace public ;

→ Valoriser les alignements d'arbres .

Concernant le patrimoine architectural , la collectivité :

→ Repèrera les principaux éléments remarquables ;

→ Intégrera dans le règlement des prescriptions spécifiques permettant leur préservation.

DIRECTION DES PROJETS URBAINS DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC
Place du Maréchal Foch, 93134 Noisy-le-Sec Cédex. Tél. : 01 49 42 66 74. www.noisylesec.fr

Plan local d'urbanisme : LE PADD

L'essentiel du projet de ville en 10 questions/réponses

9. Comment agir pour la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ?

En développant la trame verte et en préservant les corridors écologiques

Constats

Entièrement bâtie, la ville de Noisy-le-Sec connait une structure végétale peu diversifiée, malgré la présence d'une faune protégée dans les glacis du fort. 8 hectares sont inscrits en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

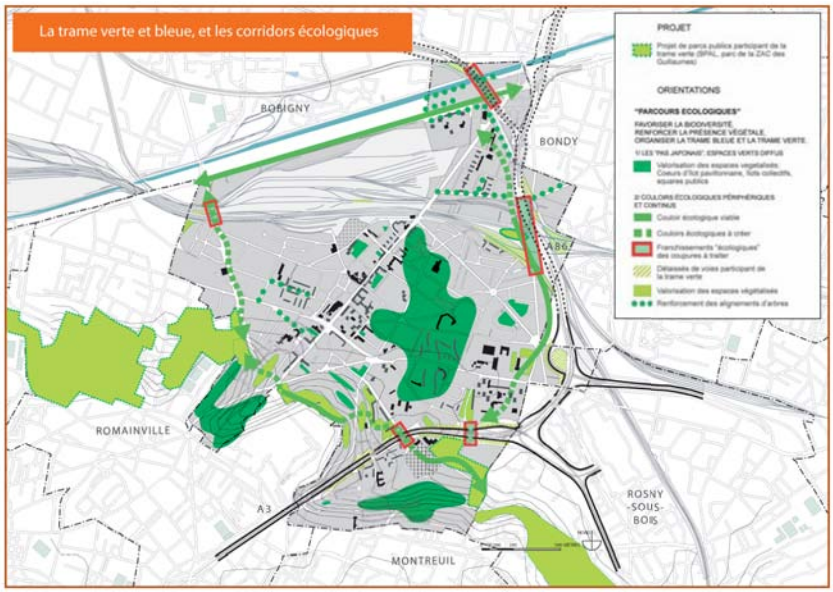
Pourtant, la commune comprend au total près de 50 hectares de zones végétalisées. Malheureusement la plupart de ces zones ne sont pas accessibles aux habitants comme ceux du fort. On note néanmoins la présence de quelques parcs structurants : le parc Huvier, les squares Carnot et Jean Jaurès, la plaine de jeux et le futur parc des Guillaumes qui s'étendra sur plus de 5 hectares.

Orientations proposées

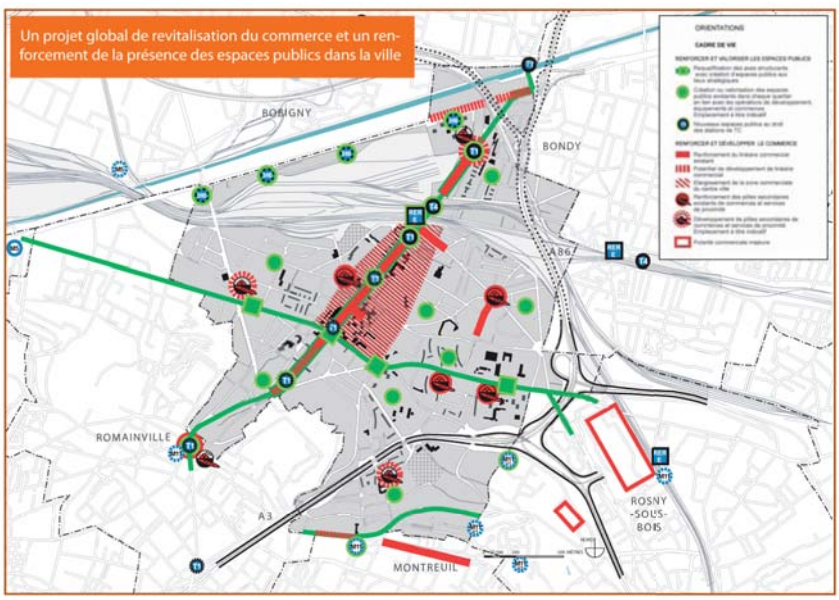
Réorganiser la trame verte et bleue :

- En développant les parcours diffus dit de « pas japonais » : renforcer la continuité écologique et la biodiversité par la préservation de nombreux coeurs d'ilots, des espaces verts dans les collectifs et en renforcant la végétalisation des squares publics et la présence des alignements d'arbres ;
- En confortant les parcours continus et périphériques constituant la Corniche des forts (la Base de Plein Air et de Loisirs, le stade Huvier, le futur Parc des Guillaumes).
- En aménageant les berges du canal de l'Ourcq grâce à un espace attractif et qualitatif.

Il s'agit également de favoriser une diversité dans les structures de végétations mélant herbacées, haies et arbres, en privilégiant les espèces végétales indigènes.



En engageant une dynamique commerciale et en programmant de nouveaux équipements



Orientations proposées

Mettre en oeuvre un projet global de revitalisation du commerce à différentes échelles : proximité, quartier, ville, intercommunalité :

- Par le renforcement des secteurs et axes commerciaux existants et notamment par la dynamisation de la rue Jean Jaurès, du centre Stephenson, de l'avenue Gallieni ;
- Par la possible implantation d'un pôle commercial secondaire de proximité sur le secteur de la Plaine Ouest.

Renforcer la présence et la qualité des espaces publics dans la ville :

- En les renforçant dans chaque quartier et dans les nouvelles opérations (ZAC de l'Ourcq, Pôle Gare) ;
- En requalifiant les abords de la rue de Brément et de Paul Vaillant Couturier, en lien avec le Conseil Général.

Prévoir les équipements nécessaires au développement de la ville :

- Scolaires ;
- Petite enfance ;
- Sportifs (parcours de santé, football en salle...).

En assurant un développement économique équilibré

Constats

La ville connait aujourd'hui une baisse des emplois industriels qui n'est pas compensée par une offre d'emploi diversifiée.

Orientations proposées

L'objectif de la commune est de permettre :

- La diversification des fonctions et la requalification du territoire de l'Ourcq ;
- La requalification du tissu économique de la Plaine Ouest .

Il s'agit notamment d'envisager la programmation d'immeubles de bureaux, de favoriser la création de services aux entreprises et d'améliorer la qualité des infrastructures d'accueil aux entreprises des zones d'activité.

DIRECTION DES PROJETS URBAINS DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC
Place du Maréchal Foch, 93134 Noisy-le-Sec Cédex. Tél. : 01 49 42 66 74. www.noisylesec.fr

Plan local d'urbanisme : LE PADD

L'essentiel du projet de ville en 10 questions/réponses

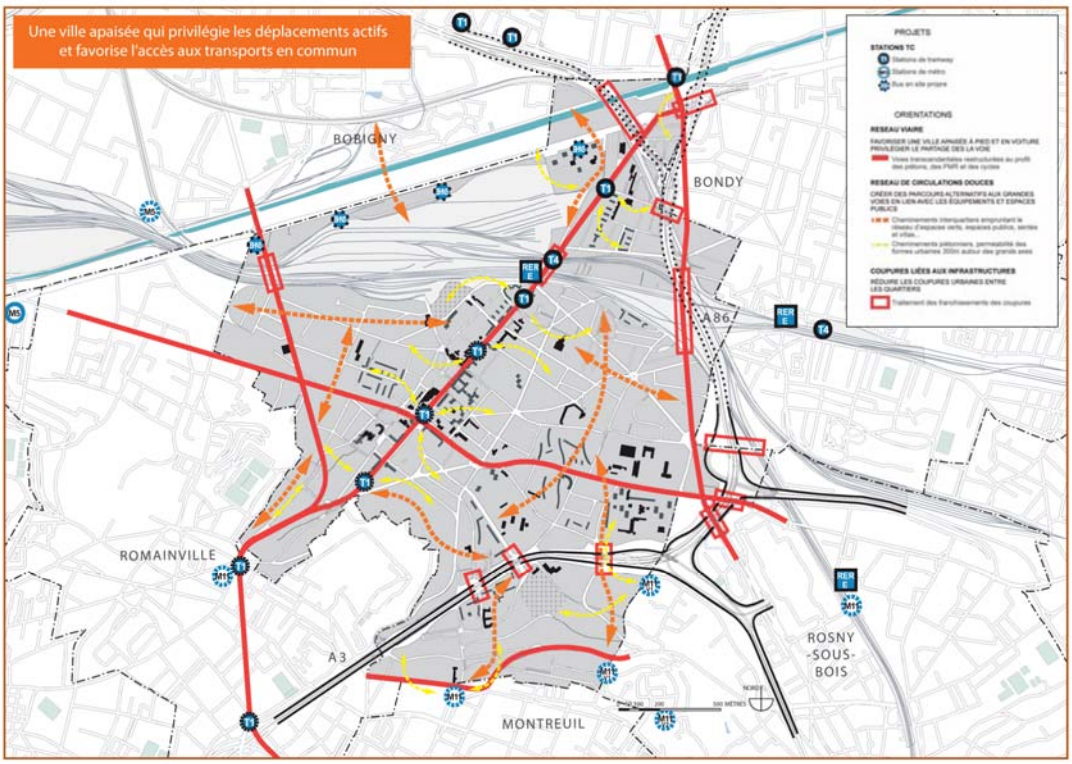
10. Comment se déplacera-t-on à Noisy demain ?

Constats

La Ville de Noisy bénéficie globalement d'une bonne desserte par les transports en commun, notamment du fait de son positionnem ent sur la ligne E du RER et de la présence de nombreuses lignes de bus RATP (105, 145, 301, 545...).

Elle se situe également sur un site d'interconnection entre les autoroutes A3 et A86 et à proximité de l'A1.

Ces nombreuses infrastructures routières et ferroviaires marquent le paysage noiséen, et introduisent de larges coupures et de nombreuses problématiques de liaisons . Plus de 20% du territoire communal est occupé par les emprises ferroviaires et autoroutières.



Les projets de transports

De nombreux projets de transports, à court, moyen et long terme, vont améliorer grandement l'accessibilité des habitants aux modes de transports en commun :

Le projet de prolongement jusqu'à Val de Fontenay du tramway T1 ;

Le Bus à Haut Niveau de Service (T-Zen3) le long de l'ex RN3 . Ce bus qui reliera Pantin à Pavillons-sous-Bois circulera sur des voies qui lui seront réservées ;

L'arrivée de la Tangentielle Nord (Noisy, Sartrouville) à la Gare de Noisy-le-Sec avec une nouvelle Gare à la Folie ;

Le prolongement de la ligne 11 du métro jusqu'à Rosny-Bois-Perrier avec de nouvelles stations en limite de la ville (Place Carnot, Hopital André Gregoire, Boissière 2 et Londeau Domus) ;

L'étude sur le prolongement possible de la ligne de tramway T4 jusqu'à la gare RER de Noisy-le-Sec.

Orientations proposées :

Afin d'harmoniser ces projets globaux aux enjeux de déplacements locaux, la commune souhaite privilégier les déplacements actif s (piétons, Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et cycles) :

- En demandant la requalification à terme des axes structurants : rue de Brément et rue Vaillant Couturier, rue du Parc, avenue de Rosny, rue Anatole France (voies départementales) et en aménageant des espaces publics conviviaux pour les piétons et les personnes à mobilité réduite ;
- En réaménageant les voies interquartiers afin d'assurer la continuité urbaine notamment de part et d'autre des franchissements des autoroutes et des voies ferrées ;
- En confortant le long des rues de desserte locale les alignements d'arbres, en favorisant la visibilité des jardins privés et e n privilégiant le partage de la voirie au profit des modes doux (vélos, piétons). Il s'agit de créer un réseau continu de parcours paysagers interquartiers alternatifs aux grandes voies , en lien avec les équipements et le centre-ville.

La commune souhaite favoriser l'accès aux transports en commun et au centre-ville :

- Par la création de cheminements et parcours piétonniers menant à la rue Jean Jaurès et à la rue Anatole France ;
- En favorisant la perméabilité des formes urbaines des îlots le long des grands axes , c'est à dire en permettant, pour les nouvelles opérations, la création de cheminements piétonniers traversants.

DIRECTION DES PROJETS URBAINS DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC
Place du Maréchal Foch, 93134 Noisy-le-Sec Cédex. Tél. : 01 49 42 66 74. www.noisylesec.fr